

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT

Au nom et pour le compte de SNCF RESEAU



Propriété SNCF
sise au 372T, rue de Vaugirard, Paris XV
(viaduc de la Petite Ceinture)

Diagnostic général

31 Juillet 2019

*
* *

SOMMAIRE

- 1. PRÉSENTATION DU DOSSIER**
 - 1.1. Présentation de la propriété
 - 1.2. Surfaces de la propriété

- 2. CONSTAT ET ANALYSE DU BÂTI**
 - 2.1. Le viaduc de la Petite Ceinture
 - 2.2. Les appentis
 - 2.3. La construction utilisée par LYCAMOBILE
 - 2.4. La construction utilisée par CKF
 - 2.5. La construction utilisée par SEVEN FIVE

- 3. RÉGLEMENTATION INCENDIE**
 - 2.1. Le viaduc de la Petite Ceinture
 - 2.2. Les appentis
 - 2.3. La construction utilisée par LYCAMOBILE
 - 2.4. La construction utilisée par CKF
 - 2.5. La construction utilisée par SEVEN FIVE

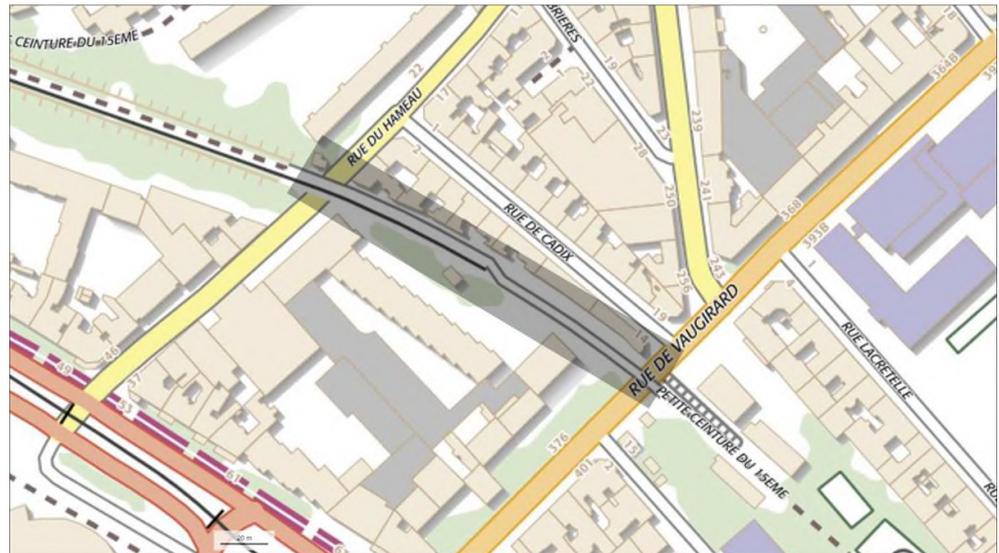
- 4. CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS**
 - 4.1. Conclusion et préconisations pour les constructions accolées
 - 4.2. Conclusion et préconisations pour le viaduc
 1. Etablissements recevant du public
 2. Etablissements soumis au Code du Travail
 3. Combinaison ERP - ERT
 4. Remarques

*

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1. Présentation de la propriété

La propriété objet de ce diagnostic est située aux 372 ter, rue de Vaugirard et 23 bis, rue du Hameau, dans le XV^{ème} arrondissement de Paris, à proximité de la Porte de Versailles.



Il s'agit en fait d'une partie du viaduc de la Petite Ceinture traversant l'îlot bâti entre ces deux rues. Les onze arches du viaduc ont été aménagées en locaux commerciaux, et de nombreuses constructions plus ou moins précaires se sont accolées à la structure du viaduc.

Le terrain de cette propriété est référencée au cadastre sous le numéro 15 BE 0036 avec une surface de 2.157 m².





Il est à noter que toutes les constructions accolées au viaduc ne sont pas représentées sur le plan de cadastre.

Il y a :

- Des appentis accolés aux voûtes sur les deux côtés, et s'appuyant sur les murs de clôture mitoyens avec les propriétés voisines,
- Une construction en R+1 en maçonnerie début XX^{ème} siècle fermant la dent creuse entre le viaduc et l'immeuble du 35, rue de Cadix, occupée par un commerce de téléphonie "LYCAMOBILE".
- Une véranda accolée à gauche du viaduc sur la rue de Vaugirard faisant partie d'un commerce de restauration rapide "KCF" (le commerce utilise aussi une partie des appentis et du viaduc),
- Un appentis accolé à droite du viaduc sur la rue du Hameau occupé par un commerce de restauration "SEVEN FIVE".



Appentis latéraux



A droite du viaduc, rue de Vaugirard



A gauche du viaduc, rue de Vaugirard



A droite du viaduc, rue du Hameau

1.2. Surfaces de la propriété

Nota : Nous avons calculé les surfaces ci-dessous à l'aide du relevé réalisé par le géomètre commandé par NEXITY.

La propriété est assise sur un terrain d'une surface de 2.157 m².

L'ensemble est bâti avec le viaduc et les constructions accolées.

L'emprise au sol du viaduc est de 1.290 m².

La surface utile sous le viaduc est de 1.078 m². A noter qu'avec une hauteur sous voûte de 6,40 m (départ des voûtes à 2,20 m) il serait possible de presque doubler la surface utile par la construction d'un plancher. Il en existe un côté rue du Hameau d'une surface de 75 m².

Les surfaces des appentis sont de 380 m² côté Nord et 216 m² côté Sud, soit au total 596 m².

La surface de la véranda utilisée par CKF est de 20 m².

La surface de la construction utilisée par LYCAMOBILE est de 22 m².

La surface de l'appentis utilisé par SEVEN FIVE est de 24 m².

*

2. **CONSTAT ET ANALYSE DU BÂTI**

Les constats ont été réalisés à partir des visites des 14 mai et 10 juillet 2019.

2.1. **Le viaduc de la Petite Ceinture**

Constat

Les voûtes sous le viaduc représentent une belle surface, avec une hauteur importante, qui est aujourd'hui vide mais qui a été utilisée en dernier comme parking, et sûrement avant comme entrepôt.

Les arches des voûtes ont été fermées par du bardage, avec parfois des parties vitrées. Ces fermetures sont assez anciennes et en partie dégradées mais de bonne conception (photo ci-dessous).



L'espace disponible entre les murs de clôture et le viaduc a été fermé par des appentis.

Ceux-ci se reposent sur le bardage et le viaduc côté intérieur, contre le mur de clôture côté extérieur. Les couvertures sont en plaques ondulées en fibrociment contenant probablement de l'amiante (photo page 5).

Pour ouvrir des passages le bardage a été démonté en partie basse, et parfois un poteau coupé (photo page suivante, avec un étais pour remplacer le poteau coupé).

Il a aussi été construit une mezzanine sous la première voûte côté rue du Hameau. La qualité de sa structure n'est pas visible.



Analyse

La structure du viaduc est saine et ne présente pas de désordre.

La fermeture des arches se faisait couramment comme on peut le voir sur la photographie ancienne ci-dessous du viaduc de l'avenue Daumesnil, mais le bardage ici souffre d'un manque d'entretien et de modifications anarchiques.



Le plancher semble avoir été construit en dehors des réglementations et l'on ne sait pas comment sa structure est fondée. Sa charge d'exploitation n'est pas connue.

2.2. Les appentis

Constat

Les appentis ont été construits de brique et de broc.

Ils s'appuient sur le bardage des arches et les murs de clôture. Pour leur mise en place les bardages ont été dégradés.

Les couvertures pour la plupart en tôles ondulées en fibrociment contenant probablement de l'amiante sont en très mauvais état et les gouttières fuyardes.

Ces constructions hétéroclites engendrent des désordres sur les murs de clôture ce qui peut entraîner des conflits avec les copropriétés mitoyennes.

Analyse

L'ensemble est très vétuste.

Pour éviter des conflits avec les voisins nous préconisons la démolition de tous les appentis et la réparation des murs de clôture.

Il faudra aussi prévoir le confortement ponctuel des bardages du viaduc, ceux-ci ayant été liés aux appentis.

2.3. La construction utilisée par LYCAMOBILE

Constat

Il s'agit d'une construction de deux niveaux (RdC + R+1) en maçonnerie, sûrement du début du XX^{ème} siècle, qui ferme la dent creuse entre le viaduc et l'immeuble mitoyen.

Ce bâtiment est utilisé par le commerce LYCAMOBILE qui reçoit du public sur les deux niveaux (vente au RdC et 8 postes informatiques en libre service à l'étage).

Le RdC est accessible depuis la rue par une marche isolée.

L'étage est accessible par un escalier de 56 cm de large avec des marches de 22 cm.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur la qualité de la construction car la structure n'est pas visible. Nous pouvons juste noter n'avoir pas vu de défaut structurel apparent, juste un défaut d'entretien.

Analyse

Le bâtiment en lui-même ne présente pas de danger, mais il n'est pas adapté pour recevoir du public. Voir les non-conformités au chapitre Sécurité incendie.

2.4. La construction utilisée par CKF

Constat

Le commerce de restauration rapide CKF est installé dans une partie de l'appentis Sud. Sa surface est agrandie jusqu'à la limite de voirie avec une véranda.

L'exploitant utilise aussi des surfaces du viaduc comme réserves et cuisines.

Analyse

La partie appentis est traitée au § 2.2.

La véranda semble assez récente. Elle ne présente pas de désordre apparent, mais son esthétique n'est pas en harmonie avec celle du viaduc.

L'utilisation de diverses pièces du viaduc pour le service de cuisine est en contradiction avec les normes d'hygiène, en particulier celle de la marche en avant et des croisements propre - sale. De plus ces locaux ne semblent pas bien entretenus.

Cet établissement présente un risque sanitaire.

2.4. La construction utilisée par SEVEN FIVE

Constat

Le commerce de restauration SEVEN FIVE est installé dans un appentis accolé au viaduc en limite de voirie côté rue du Hameau.

Celui-ci est accessible par deux marches. Il a aussi une liaison avec le viaduc.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur la qualité de la construction car la structure n'est pas visible. Nous pouvons juste noter n'avoir pas vu de défaut structurel apparent, juste une certaine liberté pour l'aménagement intérieur (prises et rallonges accessibles au public, mobilier pouvant présenter un risque au feu, etc...).

Analyse

Le bâtiment en lui-même ne présente pas de danger, mais n'est pas adapté pour recevoir du public. Voir les non conformités au chapitre Sécurité incendie.

*

3. RÉGLEMENTATION INCENDIE

Les constats ont été réalisés à partir des visites des 14 mai et 10 juillet 2019.

3.1. Le viaduc de la Petite Ceinture

Le viaduc actuellement entièrement désaffecté ne peut être classé.

Nous avons étudié plusieurs scénarios au chapitre 4.2.

3.2. Les appentis

L'existence de ces constructions parasites est un non sens. Leur réutilisation ne doit pas être envisagée.

Le terrain qu'ils occupent devra être libéré pour servir de dégagement pour le viaduc (voir chapitre 4.2.).

3.3. La construction utilisée par LYCAMOBILE

Cet établissement (R + 1) est desservi au RdC par une porte de 0,80 m (disposition acceptable au regard de l'article PE 11 § 3 e pour un bâtiment existant).

A l'étage, une pièce comprend 8 postes internet en libre service. Ce niveau est desservi par un escalier de 0,56 m de large et des marches de 0,22 m de hauteur.

En conséquence, l'étage doit être interdit au public pour les raisons suivantes :

- Dégagement insuffisant en unité de passage,
- Hauteur des marches non conforme à la réglementation,
- Absence d'éclairage de sécurité dans l'escalier.

Non conformités au RDC :

- Absence de signal d'alarme dans l'établissement,
- Marche isolée ne permettant pas l'accès PMR à l'établissement.

L'exploitation de cet établissement comporte un risque pour le public.

3.4. La construction utilisée par CKF

Ce restaurant a été érigé par la construction d'une véranda accolée au viaduc, et possède une communication avec ce dernier.

Ce local n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite, suite à la présence d'un ressaut supérieur à 2 cm.

D'autre part, l'espace cuisson se trouve dans le passage du dégagement de 0,88 m de largeur. En cas d'incendie au niveau de cet espace, l'évacuation du public vers l'extérieur s'avérerait compliquée.

L'exploitation de cet établissement comporte un risque pour le public.

3.5. La construction utilisée par SEVEN FIVE

Ce restaurant a été érigé par la construction d'une véranda accolée au viaduc, et possédant une communication avec ce dernier.

Ce local n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite, suite à la présence de deux marches.

Nous n'avons pas repéré d'éclairage de sécurité.

D'autre part, nous avons relevé de nombreuses prises, rallonges et câbles électriques accessibles au public.



L'exploitation de cet établissement comporte un risque pour le public.

*

4. CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS

4.1. Conclusion et préconisations pour les constructions accolées au viaduc

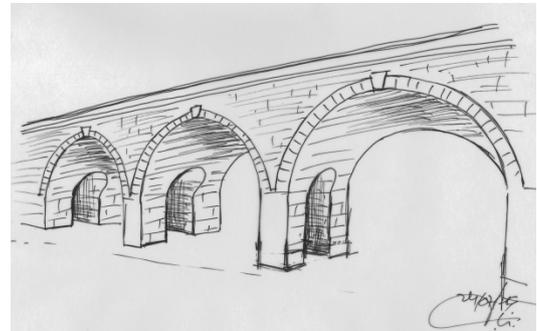
Compte tenu des remarques précédentes, avec les désordres structurels, les non conformités de sécurité et d'accessibilité, les désordres esthétiques, et la nécessité pour mettre en valeur et exploiter le viaduc de libérer le terrain autour de lui, nous préconisons la démolition de toutes ces constructions.

4.2. Conclusion et préconisations pour le viaduc

Le viaduc a une structure saine.

Il présente un très fort potentiel d'aménagement et mérite une réhabilitation de qualité.

Dépouillé des constructions parasites il présentera l'aspect du ce croquis à gauche.



Les bardages devront être déposés afin d'être remplacés par des éléments plus étanches et plus fonctionnels, telles que des baies vitrées à l'exemple de ce qui a été fait sur le viaduc de l'avenue Daumesnil (photo ci-dessous). Il peuvent être conservés pour assurer une protection provisoire, sous réserves de leur contrôle et éventuellement de leur renforcement (la construction des appentis les ont fragilisés).



Le plancher côté rue du hameau ne peut être exploité sans connaissance de ses capacités d'exploitation. Il est préférable de le démonter pour en construire un plus adapté à la future exploitation.

Il est évident que pour la mise en valeur de cet ouvrage la démolition de toutes les constructions accolées est nécessaire. Le viaduc, ainsi dégagé aura ainsi sur ces deux côtés des passages à l'air libre qui permettront les accès piétons et l'évacuation en cas d'incendie.

Nous avons imaginé trois types d'exploitation possibles (avec des sous genres), avec un champs des possibles qui reste ouvert :

- Un ou des établissements recevant du public
- Des locaux soumis au code du travail
- Une combinaison des deux options.

1. **Etablissements recevant du public**

Trois schémas de restructuration en ERP de ce viaduc sont étudiés ci-après.

A / ERP de 5^{ème} catégorie desservis par voie latérale

Il est possible de réaliser dans chacune des 11 arches du viaduc, des établissements recevant du public qui devraient répondre aux dispositions de l'arrêté du 22 Juin 1990 modifié.

Chaque cellule aurait une surface d'environ 100 m², et pourrait donc avoir un effectif moyen d'environ 30 personnes (1 personne sur le tiers de la surface accessible, avec dégagement de 1,80 m - Article PE 3 § 3).

D'autre part, l'article PE 7 stipule que ces établissements doivent être facilement accessibles aux services de secours, sans imposition de distance, ni de nombre de façade accessible.

Leurs surfaces étant inférieures à 300 m², il n'y aurait pas de désenfumage à prévoir.

Chaque cellule doit être défendue par 2 hydrants, l'un se trouvant à moins de 150 m, et le second à moins de 350 m (Arrêté du Préfet de Police du 5 Avril 2017 définissant le Règlement Interdépartemental de la DECI à PARIS).

Nota :

Certaines cellules pourraient également comporter une mezzanine sans que cela influence les propos précédents, et il serait même possible de réaliser des ERP restants en 5^{ème} catégorie qui cumuleraient plusieurs arches mitoyennes.



*Viaduc des Art de l'avenue Daumesnil (Paris XII).
La largeur de la rue latérale du viaduc de la rue de Vaugirard sera limitée à 4 m environ.*

B / ERP de 5^{ème} catégorie desservis par voie centrale

Les dispositions citées dans le paragraphe précédent restent identiques, toutefois, chaque arche possédera deux ERP ayant chacun une surface d'environ une cinquantaine de m², et il ne sera pas possible de faire une extension avec une arche mitoyenne.

La création de mezzanine reste possible.

Chaque cellule doit être défendue par 2 hydrants, l'un se trouvant à moins de 150 m, et le second à moins de 350 m (Arrêté du Préfet de Police du 5 Avril 2017 définissant le Règlement Interdépartemental de la DECI à PARIS).

Nota :

Dans cette configuration, il est à prévoir que l'allée centrale qui est en réalité une rue couverte, soit considérée comme un mail de centre commercial, auquel il faudrait dans ce cas ajouter un effectif répondant aux dispositions de l'article M 2 § b de l'arrêté du 22 décembre 1981 modifié à savoir 1 personne pour 5 m² de surface au sol.

L'effectif total serait alors selon un calcul approximatif, à contrôler avec des mesures exactes de chaque entité, d'environ 80 personnes pour la rue (100 m de long sur 4 m de large soit 400 m²) et 20 ERP de 30 personnes, soit un total de 680 personnes.

Il serait donc judicieux de conserver si possible des dégagements pour chaque ERP sur les voies latérales, afin de diminuer l'effectif total qui nous imposerait 3 sorties, sachant que la voie centrale ne représente à elle seule que 2 dégagements (1 à chaque extrémité).

D'autre part, le désenfumage de cette rue couverte sera demandé.

C / ERP intégrant la totalité du viaduc

Ce projet consistant à l'implantation d'un ERP sur la globalité du site d'une surface au sol de 1.080 m², amènerait un effectif maximum :

- Pour un magasin ou centre commercial d'environ 360 personnes (calcul effectué en fonction de 1 personne pour 3 m² de surface accessible – Article M 2 § 1a de l'arrêté du 22 Décembre 1981 modifié).

Cet effectif pourrait être revu à la baisse, en déduisant des surfaces non identifiées et quantifiées à ce jour (réserves, locaux administratifs, etc...) pour un magasin à faible densité de public (type IKEA ou autre), l'effectif serait de 120 personnes (1 personne pour 9 m² de surface, Article M 2 § 1 c de l'arrêté du 22 Décembre 1981 modifié).

- Pour un espace culturel avec expositions temporaires, l'effectif serait alors de 1080 personnes (1 personne par m² – Article T 2 § a de l'arrêté du 18 Novembre 1987 modifié).
- Pour des salons d'expositions permanents, l'effectif serait 120 personnes (1 personne pour 9 m² de surface – Article T 2 § b de l'arrêté du 18 Novembre 1987 modifié).

- Il est possible d'imaginer encore de nombreuses activités, qui ont chacune des règles spécifiques : salle de sport, de spectacle, crèche, école, etc...

Cet établissement devra être défendu par 2 hydrants, l'un se trouvant à moins de 150 m, et le second à moins de 350 m (Arrêté du Préfet de Police du 5 Avril 2017 définissant le Règlement Interdépartemental de la DECI à PARIS).

Nota :

Le désenfumage de l'ensemble de l'établissement est à prévoir.

Les dégagements existants seraient suffisants.

Dans tous les cas de figure présentés ci-dessus, l'établissement resterait classé en 5^{ème} catégorie, excepté le magasin recevant 360 personnes qui serait classé en 3^{ème} catégorie et soumis aux dispositions de l'Arrêté du 25 Juin 1980 modifié.

2. Etablissements soumis au Code du Travail

A / ERT desservis par voie latérale

Il est possible de réaliser dans chaque arche du viaduc, des établissements soumis aux dispositions du Code du Travail.

Chaque cellule aurait une surface d'environ 100 m².

L'effectif de chaque établissement ne peut être défini, car cela dépend de l'activité déployée.

Au regard des espaces disponibles, les effectifs seront moindres que ceux définis pour un ERP, et les dégagements satisfaisants.

Chaque cellule devra être défendue par 2 hydrants, l'un se trouvant à moins de 150 m, et le second à moins de 350 m (Arrêté du Préfet de Police du 5 Avril 2017 définissant le Règlement Interdépartemental de la DECI à PARIS)

Nota :

Certains établissements pourraient également comporter une mezzanine sans que cela influence les effectifs, et il serait même possible de réaliser des ERT qui cumuleraient plusieurs arches mitoyennes.

B / ERT desservis par voie Centrale

Les dispositions citées dans le paragraphe précédent restent identiques, toutefois, chaque arche possédera deux ERT ayant chacun une surface d'environ une cinquantaine de m², et il ne sera pas possible de faire une extension avec une arche mitoyenne.

La création de mezzanine reste possible.

Chaque cellule devra être défendue par 2 hydrants, l'un se trouvant à moins de 150 m, et le second à moins de 350 m (Arrêté du Préfet de Police du 5 Avril 2017 définissant le Règlement Interdépartemental de la DECI à PARIS)

Nota :

Le désenfumage de cette rue couverte sera demandé.

3. Combinaison ERP - ERT

L'aménagement de ce viaduc en établissements recevant du public avec établissements soumis au Code du Travail soit par accès par voie latérale, soit par accès par voie centrale, est possible sans disposition particulière.

Toutefois les observations mentionnées dans chaque cas figure restent applicables.

4. Remarques

Tous les schémas d'aménagement évoqués ci-avant sont réalisables.

Toutefois, les points suivants peuvent être un obstacle :

- Autorisation à obtenir pour utiliser les voies latérales en voie d'accès aux établissements. (PLU),
- Difficulté technique de réaliser le désenfumage de la voie centrale, au regard de la retombée de la voûte,
- Pas de possibilité d'installer un établissement industriel classé (ICPE) vu l'environnement du site,
- Absence de places de stationnement de véhicules à proximité du viaduc pour le public, et le personnel qui fréquentera le site.

C'est pourquoi le projet d'aménagement devra se faire en coordination avec les services de la mairie de Paris, qui le cas échéant devra peut-être adapter le PLU.

*
* *